

Tehase ja Rummu katastriüksuste detailplaneering

Otepää linn Otepää vald
Esimene köide - planeering



Maa-ameti kaldaerofoto 20.04.2023

Töö nr: 23034DP1

Tartu 2023

Huvitatud isik: UPM-Kymmene Otepää AS, Tehase 2, Otepää 67404, Valga maakond

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson

Sisukord

1.	Üldosa.....	5
1.1	Sissejuhatus	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4	Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed	6
1.5	Otepää valla kehtiv üldplaneering	7
1.6	Otepää valla koostatav üldplaneering	8
1.7	Kehtiv detailplaneering.....	10
1.8	Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus	11
1.8.1	Üldplaneeringu jooniste ja teksti muutmise ettepanek	11
1.8.2	Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus.....	11
2	Planeerimise lahendus	12
2.1	Planeeringuala kruntideks jaotamine	12
2.2	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	12
2.3	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	12
2.4	Liikluskorralduse põhimõtted	12
2.5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	13
2.6	Tehnovõrgud.....	13
2.6.1	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa	13
2.6.2	Veevarustus	14
2.6.3	Kanaliseerimine ja sademevesi	14
2.6.4	Elektrivarustus ja välisvalgustus	15
2.6.5	Soojarustus.....	15
2.6.6	Telekommunikatsioonivarustus	15
2.7	Kujad	15
2.8	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	15
2.9	Müra-, vibratsiooni- ja insulatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused	15
2.10	Servituutide seadmise vajadus	19
2.11	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus	19
2.12	Planeeringu elluviimine	19
3	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	21
4	Joonised (digitaalselt esitatud eraldi failidena).....	23
1.	Situatsiooniskeem M 1:15 000.....	24



2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:5000	25
3.	Olemasolev olukord M 1:1000	26
4.	Põhijoonis M 1:1000.....	27



1. Üldosa

1.1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala suurusega 189 464 m² hõlmab Otepää vallas Otepää linnas järgnevaid katastriüksusi:

- Tehase (katastritunnus 55701:001:0141), pindala 100 184 m², katastriüksuse sihtotstarbed tootmismaa (90%) ja ärimaa (10%);
- Rummu (katastritunnus 63601:001:0212), pindala 89 280 m², sihtotstarve maatulundusmaa.

Planeeringu koostamise eesmärk on Tehase ja Rummu katastriüksuse ühendamise üheks krundiks, ehitusõiguse määramine tootmishoonete püstitamiseks, samuti palgi ladustamisplatside ja veekogu rajamiseks.

Detailplaneering on praegu kehtivat Otepää valla üldplaneeringut muutev.

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Otepää vallavolikogu 21. märtsi 2019. a otsus nr 1-3/16 „Otepää vallasiseses linnas asuvate Tehase ja Rummu katastriüksuste detailplaneeringu algatamine” koos lisadega.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Metricus OÜ 2023. a mais mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 23G9189. koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Planeeringule on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (koostaja OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 19003273), mille lisadena on esitatud Rummu katastriüksuse geoloogilise uuringu aruanne (koostaja OÜ Rakendusgeoloogia, töö nr 20-053), Rummu katastriüksusele kavandatava palgiladustusplatsi sademevee kogumise ja ärajuhtimise lahenduse eksperthinnang (koostaja Kobras AS, töö nr 2020-130) ning mürauringu aruanne (koostaja Promethor Oy, töö nr PR10465-Y02).

Akukon Eesti OÜ on 2023. a novembris koostanud detailplaneeringu mürahinnangu, töö nr 231136-1-A.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Tehase katastriüksusel asub vineeri jms tootmise tootmishoonete kompleks, puitmaterjali ladustamisplatsid ning sademevee tiik/tuletõrje veehoidla.

Ehitisregistri andmetel asuvad Tehase katastriüksusel järgnevad hooned:

<i>Ehitisregistri kood</i>	<i>Ehitise nimetus</i>
111032314	laohoone
111032312	olmehoone
111032321	pumbajaam
111032311	vineeritehase tootmishoone
120626775	hakkehoidla
120800209	palgivastuvõtu hoone (püstitamisel)
111032315	büroohoone



120547403	katlamaja
120571718	tootmishoone
120626778	hakkurihoone
120792468	katlamaja
120817191	kilehall

Rummu katastriüksus on hoonestamata osaliselt võsastunud ala üksikute puudega.

Tehase katastriüksusele on juurdepääsud põhja suunast riigi kõrvalmaanteelt nr 23165 Tehase tee, ida suunast vallale kuulvalt Savi teelt ning lääne suunast Toome-Hundu erateelt. Katastriüksuse põhjaküljele on rajatud parkla juurdepääsuga Tehase teelt ja idaküljele on rajatud parkla juurdepääsuga Savi teelt. Samuti on Tehas katastriüksuse kasutuses olev parkimisala rajatud Savi tee vastaspoolele Vineeri katastriüksusele. Rummu katastriüksusele on juurdepääs Toome-Hundu erateelt ning lõuna suunast läbi Aakre metskond 49 (riigimets) kulgeva metsatee.

Tehase katastriüksus on varustatud reoveekanaliseerimisega, telekommunikatsiooni ja elektri võrguga ning krundi sisese kahe puurkaevuga, katlamajaga ja tiiki suubuva sademevee kanalisatsiooniga, mille ülevool on suunatud reoveekanaliseerimisele. Krundil asub Hundisoo elektrialajaam. Rummu katastriüksusel asuvad kuivenduskraavid.

Planeeringuala reljeef tõuseb lõuna suunas, suurim pinnakõrguste vahe on u 12 m.

Planeeritud katastriüksuse olemasolevad andmed on esitatud joonisel 3.

1.4 Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Otepää vallasisesel Otepää linna läänepiiril.

Planeeringuala piirneb valdavalt maatulundusmaadega ja tootmismaadega ning kolme elamumaaga. Vahetult piirneb planeeringuala järgmiste maaüksustega:

- Kuuse paneel 7 (KÜ 55701:001:0377, 100% maatulundusmaa),
- Kuuse paneel 8 (KÜ 55701:001:0372, 100% maatulundusmaa),
- Kuuse paneel 9 (KÜ 55701:001:0374, 100% maatulundusmaa),
- Kuuse paneel 10 (KÜ 55701:001:0369, 100% maatulundusmaa),
- Kuuse paneel 1 (KÜ 55701:001:0376, 100% maatulundusmaa),
- Laane (KÜ 63601:001:0780, 100% elamumaa),
- Kivistiku (KÜ 63601:001:0210; 100% elamumaa),
- Toomase (KÜ 63601:001:2340, 100% elamumaa),
- Aakre metskond 49 (KÜ 55601:006:0080, 100% maatulundusmaa),
- Hundisoo tn 5a (KÜ 55701:001:0194; 100% sihtotstarbeta maa),
- Hundivälja (KÜ 55701:001:0199, 100% sihtotstarbeta maa),
- Saviotsa (KÜ 63601:001:1591, 100% tootmismaa),
- Savijala (KÜ 63601:001:1500, 100% tootmismaa),
- Savi tee (KÜ 63601:001:0334; 100% transpordimaa),
- Savi 4 (KÜ 63601:001:1760, 100% tootmismaa),
- Savi 4a (KÜ 63601:001:1750, 100% tootmismaa),
- Tehase tee 23165 (KÜ 55601:001:0009, 100% transpordimaa),
- Platsi (KÜ 63601:001:0013, 100% maatulundusmaa),
- Kasesalu (KÜ 63601:001:1070, 100% maatulundusmaa),

- Noortalu (KÜ 63601:001:1060, 100% maatulundusmaa),
- Hundisoosaare (KÜ 63601:001:1970, 100% maatulundusmaa).

Planeeringualast põhja suunas asub Otepää Betooni tootmisala ning vahetult kirdes ASi Otepää Metall territoorium. Lähimad eluhooned asuvad planeeringualaga piirnevatel Kivistiku ja Laane kinnistul edelas. Elamumaa sihtotstarbega Toomase kinnistu kuulub ettevõttele UPM-Kymmene Otepää OÜ ja seda ei ole kavas elamumaana kasutada. Hundisoo tn 1 kinnistul asuv elamu jääb planeeringualast u 100 m ida suunas. Linna eramukvartal jääb u 450-500 m kaugusele ida suunda. Hajali paiknevaid eluhooneid on planeeringuala kontaktvööndis veel.

Planeeringualast lõuna ja kagu suunas asub maatulundusmaa Aakre metskond 49, mis üldplaneeringu järgi on puhkema, haljasala ja parkmetsa maa juhtfunktsiooniga. Planeeringuala kaguosa piirneb Hundisoo tn 5a maaüksusega, mille katastriüksuse sihtotstarve on sihtotstarbeta maa ning üldplaneeringu järgne maakasutuse juhtfunktsioon on osaliselt pereelamu maa ning osaliselt puhkema, haljasmaa ja parkmetsa maa. Üldplaneeringu kohaselt on puhkema, haljasala ja parkmetsa maa peamine eesmärk võimaldada tegevust välisõhus, nagu sportimine, kasutamine väljasõidukohtadena või vabaõhuürituste korraldamine jms.

Mitmete planeeringuala ümbritsevatele maaüksustele on rajatud päikesepaneelide 'pargid' ehk päikeseelektrijaamad.

Planeeringualale on mootorsõidukitega juurdepääs kõrvalmaanteelt nr 23165 Tehase tee, mis on u 550 m kaugusel kirde suunas ühendatud tugimaanteega nr 71 Rõngu - Otepää – Kanepi, mis omakorda viib ida suunas Otepää linna keskusesse. Tugimaantee nr 71 Rõngu - Otepää – Kanepi ääres on sõiduteest eraldatud jalgratta- ja jalgte, Tehase tee ääres sõiduteest eraldatud jalgteed ei ole. Otepää valla üldplaneeringuga on Tehase tee äärde kavandatud perspektiivne kergliiklustee. Lisaks pääseb Otepää keskuse poolt planeeringualani ida suunast Hundisoo tänavat pidi, millel eraldiseisvat kõnniteed ei ole. Lähimad ühissõidukipeatused on planeeringualast u 1,2 km kaugusel Otepääl Palupera tee ja J. Hurda tänav ristmikul (Teemeistri) ning u 1,4 km kaugusel Rõngu - Otepää - Kanepi riigiteel nr 71 Pedajamäe külas.

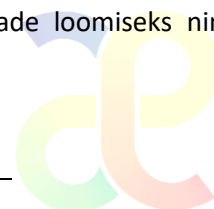
Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

1.5 Otepää valla kehtiv üldplaneering

Otepää valla üldplaneeringuga (kehtestatud Otepää vallavolikogu 01.10.2013 määrusega nr 1-6-14) on Tehase katastriüksuse maa-ala tootmismaa maakasutuse juhtfunktsiooniga (vt Skeem 1). Rummu katastriüksus on üldplaneeringu kohaselt osaliselt puhkema, haljasala ja parkmetsamaa ning osaliselt pereelamu maakasutuse juhtfunktsioonidega maa-ala.

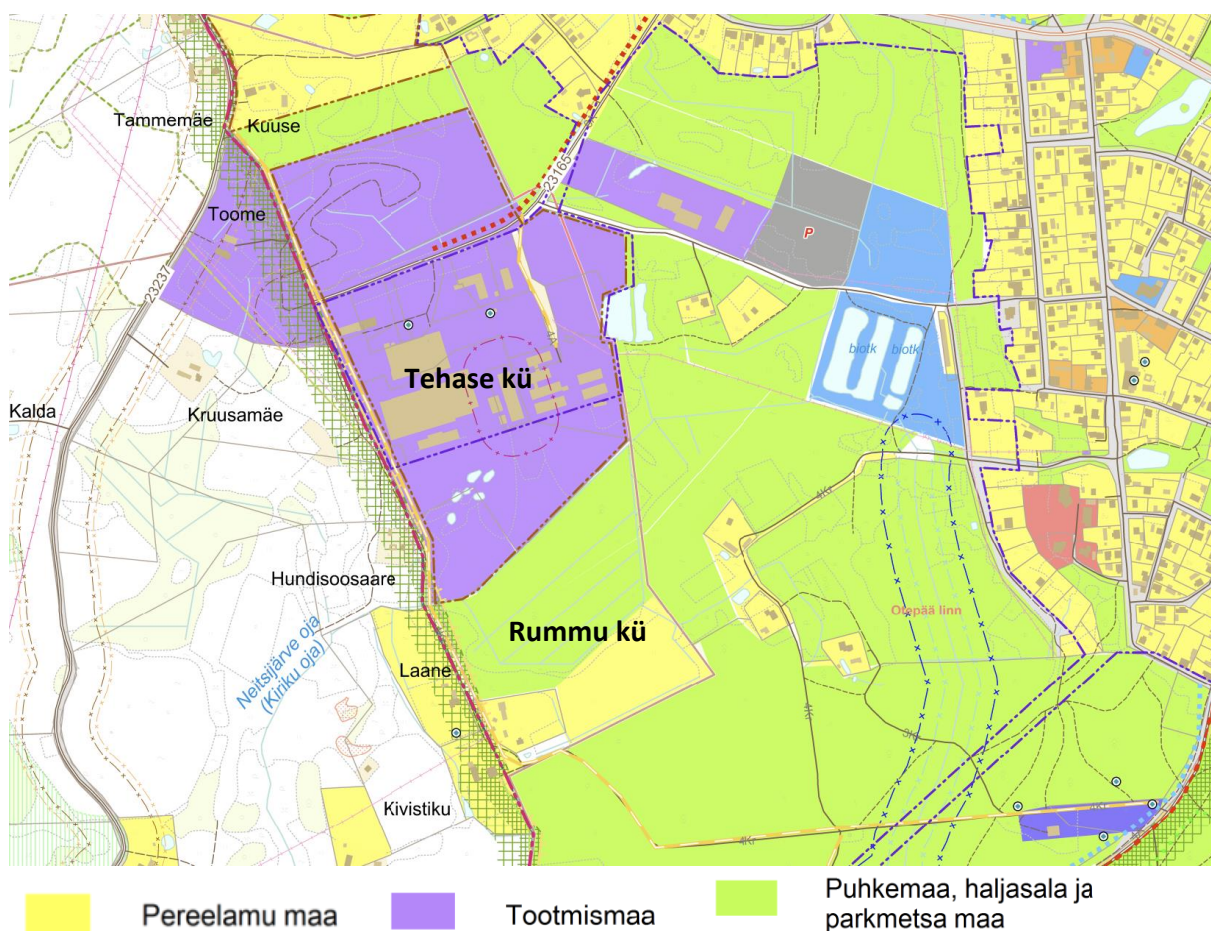
Otepää valla üldplaneeringu peatükk 2.9 toodud mõistes on tootmismaa tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maa, ladude ja transpordiettevõtete (eelkõige transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõjude tõttu) maa, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevatele keskkonnale.

Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on tootmismaaale lisatud laohoone maa ning kaubandus- ja teenindushoone maa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või lao- või kaubandus- või teenindushoone maana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Tootmismaaade määramine on oluline täiendavate töökohtade loomiseks ning kohaliku majanduse arendamiseks.



Tootmismaade planeerimisel lähtutakse logistilisest asukohast ja taristu olemasolust. Tootmistegevus suunatakse elamu- ja puhkepiirkonnast eemale või nende äärealadele juba tegutsevate tootmisettevõtete piirkonda, kus olemasolev tehniline taristu (teedevõrk, tehnovõrgud jm) on eelduseks tootmistegevuse jätkamisele ja vajadusel territooriumi laiendamisele. Eesmärk on minimeerida transpordiga kaasneva võivate negatiivsete mõjude (õhusaaste, müra) kandumine elamu- ja puhkealadele. Olemasolevate tootmisterritooriumite laiendamine on ka majanduslikult otstarbekam ja põhjendatum. Esmatähtis on olemasolevate tootmismaade intensiivsem kasutuselevõtmine ja aladel elukeskkonnaga arvestava ettevõtluse arendamine.

Otepää valla üldplaneeringu peatükk 2.5 toodud mõistes on puhkema, haljasala ja parkmetsa maa puhkuseks ja virgestuseks mõeldud looduslikud ja poollooduslikud haljas- ja metsaalad või inimese poolt rajatud haljasalad, kuhu võib ehitada puhke-, spordi, majutus- ja kogunemisehitisi. Puhkema, haljasala ja parkmetsa maa peamine eesmärk on võimaldada tegevust välisõhus, nagu sportimine, kasutamine väljasõidukohtadena või vabaõhuürituste korraldamine jms.



Skeem 1. Väljavõte Otepää valla üldplaneeringu maakasutusplaanist.

Kuna Rummu katastriüksus on kavandatud kokku liita Tehase katastriüksusega ning anda sellele samuti tootmismaa otstarve, on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga maakasutuse juhtotstarbe osas Rummu katastriüksuse alal.

1.6 Otepää valla koostatav üldplaneering

Otepää valla uue üldplaneeringu koostamine on algatatud Otepää vallavolikogu 18.10.2018. a otsusega nr 1-3/58. 24.04.2023 kuni 24.05.2023 toimus Otepää valla üldplaneeringu eskiisi ja

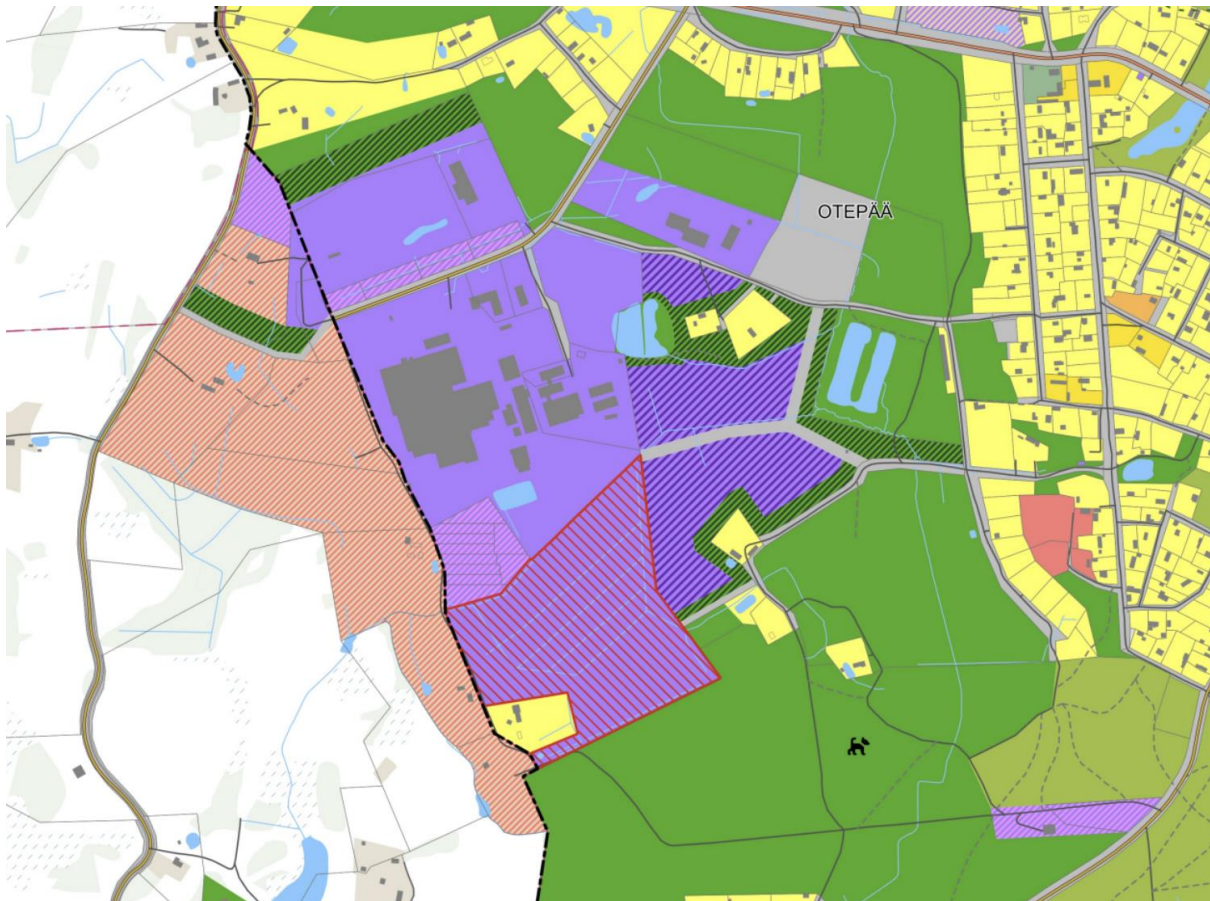
keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalik väljapanek. Üldplaneeringu eskiisi järgi (seisuga 29.03.2023, vt Skeem 2) on planeeringuala määratud tootmise maa-alaks, Rummu katastriüksuse ala on lisaks tähistatud tingmargiga „eritingimustega maa-ala“.

Tootmise maa-ala on tootmise eesmärgil kasutatav maa, mis hõlmab tootmis- ja tööstusehitiste aluseid ja neid ehitisi teenindavaid maid, laohoone maid, põllumajanduslike tootmishoonete alust ja neid teenindavaid maid. Kõrvalotstarvetena on lubatud äri, kaitsehaljastuse, transpordi, tehnoloogiate ja jäätmekäitluse maa-ala. Jäätmekäitluse maa-ala kõrvalotstarbe kavandamisel ei tohi tiheasustusaladel ja kompaktse asustusega aladel kavandada jäätmekäitlust, millega võib tekkida keskkonnaoht.

Tootmise maa-alade arendusel tuleb eelistada olemasolevate tootmishoonete rekonstrueerimist või varasemalt tootmise maa-alana kasutuses olnud aladele ehitamist, sest seal on üldjuhul olemas taristu ning muud eeldused tootmise maa-ala arendamiseks. Samuti on olemasolevate maade arendamine oluline seal potentsiaalselt paikneva jääkreostuse tuvastamiseks ja likvideerimiseks.

Eritingimustega maa-alale ehitamise tingimus on, et Otepää linnas asuvale Rummu katastriüksusele (63601:001:0212) on lubatud tootmise maa-ala välja arendamisel rajada vaid laohoone. Muid tootmistegevusega seotud hooneid ei ole lubatud antud katastriüksusele rajada. Detailplaneeringulahenduses on kavas seda tingimust täita.





- Pereelamu maa-ala
- Rida- ja korterelamu maa-ala
- Ühiskondlike ehitiste maa-ala
- Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala
- Haljasala maa-ala
- Kaitsehaljastuse maa-ala
- Tootmise maa-ala
- Väike tootmismaa maa-ala
- Äri ja tootmise maa-ala
- Äri maa-ala
- Segaotstarbega maa-ala
- Tiheasustusala
- Eritingimustega maa-ala

Skeem 2. Väljavõtte koostatava uue Otepää valla üldplaneeringu maakasutuse joonisest.

1.7 Kehtiv detailplaneering

Tehase katastriüksuse maa-alal kehtib Otepää vallavolikogu 28. augusti 2000. a otsusega nr 79 kehtestatud Tehase 2, Savikalda, Saviaugu ja Savikese ning selle lähiumbruse detailplaneering ja Otepää vallavalitsuse 16. veebruari 2015. a korraldusega nr 2-4-67 kehtestatud Tehase kinnistu katlamaja detailplaneering. Planeeringud on ellu viidud, planeeringute alusel on rajatud Tehase

katastriüksusel asuv tootmiskompleks. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad varem kehtestatud detailplaneeringud käesoleva planeeringuala ulatuses kehtetuks.

1.8 Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus

1.8.1 Üldplaneeringu jooniste ja teksti muutmise ettepanek

Otepää valla üldplaneeringu lahenduse järgi on Rummu katastriüksus osaliselt puhkema, haljasala ja parkmetsamaa ning osaliselt pereelamu maakasutuse juhtfunktsioonidega maa-ala.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Otepää valla üldplaneeringu maakasutusplaani muuta Rummu katastriüksuse maakasutuse juhtotstarve tootmiskaas. Muudatuse ulatus on kajastatud koostamisel oleva üldplaneeringu joonisel (vt Skeem 2 eelmisel leheküljel).

Üldplaneeringu teksti muutmise vajadus puudub.

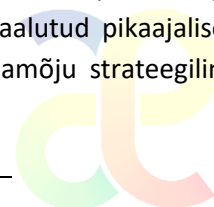
1.8.2 Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus

Rummu katastriüksusel puudub elamu- ja haljasalamaa arendamise potentsiaal. Tehase ja Rummu katastriüksuse liitmine võimaldab kujundada komplektse kaasaegse tootmisala, kus tootmist arendada. Rummu katastriüksuse liitmisel on tegemist juba olemasoleva tootmisterritooriumi laiendamisega, millel on olemas vajalik tehniline taristu. Olemasolevate tootmisterritooriumite laiendamine on ka üks kehtiva üldplaneeringu ruumilise arengu üldistest põhimõtetest. Seetõttu on planeeritav tegevus antud piirkonnas sobilik ja lisandväärtust loov. Kui arvestada üldplaneeringus kirjeldatud põhimõtteid tootmisterritooriumite laiendamiseks ja kasutuselevõtuks, siis kavandatav tegevus on selle lähenemisega kooskõlas. Tootmiskaas laiendamisega ei kaasne olulist negatiivset mõju lähimatele elamutele, sest tänasele Rummu maaüksusele lubatakse vaid laohooneid ja laoplatse ning nendega seotud rajatise.

Otepää valla arengukava 2019-2028 kohaselt on planeeringuala piirkond tootmisalana eelisarendatavate seas, kavandatav tegevus on kooskõlas valla arengukavaga.

Eelnevale tuginedes on põhjendatud maakasutuse muutmine. Viimast toetab ka koostatav üldplaneering, mis on taotletavale alale andnud tootmise maa-ala juhtotstarbe, kus lisatingimuseks on seatud, et lubatud on rajada vaid laohoone ning muid tootmistegevusega seotud hooneid ei ole lubatud antud katastriüksusele rajada. Koostatavas üldplaneeringus oleva juhtotstarbega on taotletav detailplaneering kooskõlas.

Uus Otepää valla üldplaneering on koostamisel. Üldplaneeringu eelnõud ei ole (seisuga 30.11.2023) esitatud ametiasutustele kooskõlastamiseks. Riigikohus on asjas nr 3-3-1-87-13 asunud seisukohale, et koostamisel olevat üldplaneeringut ei tule detailplaneeringu kehtestamisel järgida kui õigusakti. Haldusmenetluse seaduse § 60 lg 1 kohaselt loob õiguslikke tagajärgi ja on täitmiseks kohustuslik ainult kehtiv haldusakt. Samas ei ole kohalikul omavalitsusel keelatud planeeringu kaalumisel võtta arvesse asjakohaseid mittesiduvaid dokumente, sh koostamisel oleva kõrgema astme planeeringu eesmärgi, kuna avalik haldus peab vältima vastuolulist tegutsemist. Kaalutusõiguse teostamisel ei tule arvestada üksnes õigusaktidega, vaid kõigi oluliste asjaoludega. Kuigi koostatav üldplaneering ei ole õigusakt, siis kohalik omavalitsus peaks planeeringu kaalumisel võtma arvesse asjakohastes mittesiduvates dokumentides väljendatud huve, sh koostamisel oleva kõrgema taseme planeeringu eesmärgi. Detailplaneeringu ala maakasutuse muutmise võimalused on läbi kaalutud pikaajalises uue Otepää valla üldplaneeringu protsessis, mille käigus teostati ka keskkonnamõju strateegiline hindamine.



2 Planeerimise lahendus

2.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Olemasolevad Tehase ja Rummu katastriüksus on planeeritud liita üheks tootmismaa krundiks – planeeritud POS 1. Planeeritud krundipiirid, krundi suurus ja krundi kasutamise sihtotstarve on esitatud joonisel 4.

2.2 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Planeeritud on kaks hoonestusala – POS 1 krundi põhjapoolses osas on hoonestusala tootmis- ja laohoonete ehitamiseks ning lõunapoolses osas on hoonestusala vaid laohoonete ehitamiseks. Planeeringu eelse Rummu katastriüksuse alal on lubatud vaid laohoonete ja rajatiste ehitamine, muid tootmistegevusega seotud hooneid ei ole lubatud sellele alale rajada. Planeeringualal olemasolevad hooned on kavandatud säilitada, lubatud on ka nende rekonstrueerimine, likvideerimine või laiendamine ehitusõigusega lubatud mahus. Hoonete ehitamine on lubatud joonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, parkla, laoplatside, haljasala ning erinevate krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamine.

Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka teid, parklaid, laoplatse, (tehno-)rajatise jms, kuid arvestada tuleb nõudega, et krundi suurim lubatud ehitistealune (sh parklad, teed, platsid) pind on 70% krundi pindalast. Joonisel 4 on vastava tingmäärgiga esitatud näitlik ala, mis moodustab 70% krundi pinnast. Hoonete, teede ja platside paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel arvestades kõiki planeeringus sätestatud nõudeid. Hoonete, teede, platside ja muude maapealsete rajatiste (v.a tehnovõrguliinid) ehitamine ei ole lubatud planeeritud kaitsehaljastuse ala tingmäärgiga tähistatud alal.

2.3 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Detailplaneeringuga ei piirata ehitusprojektide koostamisel hoonete ehituslikke, arhitekturseid ja kujunduslikke tingimusi – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku olemasolevate ja kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Tulepüsivusklass tuleb määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

2.4 Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud on säilitada olemasolevad krundi juurdepääsud põhja suunast riigi kõrvalmaanteelt nr 23165 Tehase tee, ida suunast Savi teelt, lääne suunast Toome-Hundu teelt (eratee) ning lõuna suunast läbi Aakre metskond 49 (riigimets) kulgeva metsatee. Lõuna suunast läbi Aakre metskond 49 kinnistu kulgevat metsateed (ristub riigiteega nr 23195 Otepää-Kääriku-Kurevere) on lubatud kasutada vaid avariilukorras operatiivsõidukite varuligipääsuteena. Planeeringuala läänepoolse naabermaaüksusel Hundivälja koostamisel oleva detailplaneeringuga kavandatakse käesoleva detailplaneeringuga planeeritud POS 1 krundile üks täiendava juurdepääsu võimalus ida suunast Hundisoo tänav T1 ja Hundisoo tänav T2 olemasolevate tänavatega seotud planeeritava tänava kaudu. Nimetatud uus juurdepääs on mõeldud eeskätt varujuurdepääsuks, nt operatiivsõidukitele õnnetusjuhtumite korral.

Olemasolevaid jalgteid ega jalgrattateid planeeringuala piirkonna tänavatel ei ole, mistõttu jalakäijad ja jalgratturid liiguvad sõidukitega ühisel teel. Otepää valla üldplaneeringuga on Tehase tee äärde kuni käesoleva planeeringualani kavandatud perspektiivne kergliiklustee, mis ühendab

planeeringuala tugimaantee nr 71 Rõngu - Otepää – Kanepi äärses sõiduteest eraldatud jalgratta- ja jalgteega, mis viib Otepää keskusesse.

POS 1 krundi põhjaosas on parkla juurdepääsuga Tehase teelt, krundi idaküljele on rajatud parkla juurdepääsuga Savi teelt, samuti on POS 1 kasutuses olev parkimisala rajatud Savi tee vastaspoolele Vineeri katastriüksusele. Kokku on parklates 113 sõiduauto parkimiskohta. Huvitatud isiku andmetel on sõidukite parkimiskohti piisavalt ning neid juurde ei planeerita. Vajadusel on lubatud täiendavate parkimiskohtade rajamine lubatud kogu POS 1 krundi piires, va planeeritud kaitsehaljastuse alal. Jalgratate parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel vastavalt vajadusele.

Planeeringualaga piirnev kõrvalmaantee nr 23165 Tehase tee on riigitee. Vastavalt ehitusseadustiku § 71 (3) on tänav linnas, alevis või alevikus paiknev tee. Vastavalt ehitusseadustiku § 71 (3) on tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus. Kehtivas üldplaneeringus ei ole tänava kaitsevööndi ulatust laiendatud. Koostatava üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on vastavalt ehitusseadustikule tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Riigiteede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast tiheasustusel on koostatavas üldplaneeringus määratud 10 m. Hoonetusala on planeeritud väljapoole teekaitsevööndit. Riigiteel ei ole parkimist ja tagurdamist ette nähtud.

Joonisel 4 on esitatud ristmiku nähtavuskolmnurgad vastavalt transpordiameti juhisele „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“. Nähtavusala ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi.

2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolevad puud, mis ei jää planeeritud hoonete ja rajatiste alale, tuleb üldjuhul säilitada. Ülejäänud planeeringualal kasvavad puud on lubatud likvideerida. Kogu planeeringualal on lubatud täiendava haljastuse rajamine, arvestada tuleb olemasolevate ja rajatavate tehnovõrkude kaitsevööndiga.

Vastavalt üldplaneeringule on 20% POS 1 krundi pinnast planeeritud kaitsehaljastuse rajamiseks, mille eesmärk on kaitsta lähialasid õhusaaste, müra, tuule, tuleohu või muu häiriva mõju eest või mõjusid leevendada. Kaitsehaljastus on planeeritud elamute ja avalike haljasaladega piirnevalt peamiselt POS 1 lõunaosas. Kaitsehaljastuse ala tuleb täis istutada puid, soovitatavalt nii okas- kui ka lehtpuid.

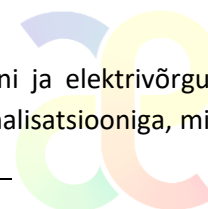
Planeeringualal tekkivad olmejäätmed tuleb kokku koguda vastavatesse konteineritesse. Kavandatava tootmistegevusega kaasneb peamiselt puukoorest ja mullast koosnevate tahkete laojäätmete koguse suurenemine. Tegemist ei ole ohtlike jäätmetega ning neid kasutatakse kas ettevõttes kohapeal kütteks või antakse üle jäätmekäitlusettevõttele. Suuremahulist muud jäätmeteket ette näha ei ole.

POS 1 krunt on lubatud piirata kuni 2,5 m kõrguse traatvõrk- või varbaiaga. Avalik juurdepääs POS 1 krundile peab ohutuse huvides olema piiratud.

2.6 Tehnovõrgud

2.6.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

POS 1 katastriüksus on varustatud reoveekanaliseerimisega, telekommunikatsiooni ja elektrivõrguga ning krundisisese kahe puurkaevuga, katlamajaga ja tiiki suubuva sademevee kanalisatsiooniga, mille



ülevool on suunatud reoveekanaliseerimisele. Krundil asub Hundisoo elektrialajaam. Planeeritud tehnovõrkude asukohta on lubatud projekteerimisel täpsustada. Võimalikud kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

2.6.2 Veevarustus

POS 1 veevarustus on planeeritud planeeringualal olemasolevast kahest puurkaevust:

- PRK0052267 – 232 m sügav, kesk-devoni põhjaveekogum Ida-Eesti vesikonnas, sanitaarkaitseala 30 m;
- PRK0016291 – 131,4 m sügav, kvaternaari veekompleks, hooldusala 10 m, hetkel reservis.

Puurkaevust võetakse vett kasutatakse nii olmeveena kui ka tehnoloogilise veena spooni ja vineeri tootmistegevuse tagamiseks (auru tootmiseks, leotusbasseinis, liimiseku valmistamiseks jms).

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021. a määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks on POS 1 krundil kuivhüdrant, mille toide on krundil asuvas tiigist. Teine hüdrant asub olemasoleva tootmishoone seinal ning on veega varustatud olemasolevast puurkaevust.

2.6.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

POS 1 tekkiv olmevee suunatakse reoveekanaliseerimise kaudu lepingu alusel vee-ettevõtjale. Tootmises tekib heitvett vaid palkide leotusbasseinidest. Tehnoloogiline heitvesi suunatakse samuti lepingu alusel vee-ettevõtjale (leotusbasseini ei lisata ühtegi keemilist, sünteetilist ega looduslikku ühendit). Leotusbasseinide põhjasetted nõrutatakse liigest veest kompostimisväljakul. Põhjasettest välja nõrgunud vesi kogutakse kogumiskaevu, mis on ühenduses reoveekanaliseerimisega. Nõrutatud põhjasetted põletatakse krundil asuvas katlamajas või antakse jäätmena üle vastavat õigust omavale isikule edasiseks käitlemiseks.

Sademevesi suunatakse sademeveetiiki, kust väljavool pumbatakse vee-ettevõtjale kuuluvasse torustikku. POS 1 lõunaossa rajatava tootmisterritooriumi laienduse alalt liigse pinnavee ja ka sademevee kogumiseks, puhastamiseks ning ärajuhtimiseks on planeeritud võimalikud täiendavad sette- ja sademeveetiigid koos vajalike kraavidena. Vesi juhitakse mööda olemasolevat kraavi lääne suunas voolavasse Neitsi oja. Platsi, kraavide ja settetiigi paiknemine, konstruktsioon ning mõõtmed täpsustatakse järgnevatel projekteerimise staadiumites.

POS 1 lõunaosa, kuhu planeeritakse ladustusala laiendamist, on suures osas turbane ala, kus esineb pikaajalisi vajumeid. Ladustusplatsid tuleb seetõttu rajada kruusast või killustikust. Mineraalse katte kasutamisel säilib sademevee loomulik infiltratsioon pinnasesse. Planeeringu elluviimisel ei tohi muuta põhja- ja pinnaveetaset naabermaaüksustel, tagada tuleb naabermaaüksustelt tulevate POS 1 krundi läbivate kraavide toimimine, lubatud on kraavide asukoha muutmine või vajadusel asendamine torustikuga. Arvestades, et POS 1 lõunaosa on põhjavee väljavoolu ala, tuleb laoplatse alla rajada kuivendus, mis on võimalik suunata krundi piiril olevasse kraavi.

Ärajuhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele.



2.6.4 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritud hoonete elektrivarustus on tagatud planeeringualal olemasolevast alajaamast. Alajaam ja liitumiskilp peab olema igal ajal ligipääsetav.

Planeeringuala valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ning ala kujunduslahendusele. Liigse valgusreostuse vältimiseks tuleb kasutada valgustuslahendusi, mille reflektorid on ehitatud nii, et valgustid on suunatud vaid valgustamist vajavale objektile ja üleliigse valguse hulk on minimaalne (vältida valgustuse suunamist aladele, kus inimesi ei liigu). Kindlasti peaksid valgustid olema ka optimaalse võimsusega. Välisvalgustuse kavandamisel on mõistlik kaaluda ka anduritega valgusteid.

2.6.5 Soojavarustus

POS 1 hoonete soojavarustus on planeeritud POS 1 olemasolevast katlamajast. Lisaks on lubatud kasutada taastuvatel allikatel põhinevaid kütelliike (sh päikesepaneelid- ja kollektorid, maaküte), lubatud ei ole kivisüsi, ahiküte ja muud oluliselt jääkaineid eraldavad küttematerjalid.

2.6.6 Telekommunikatsioonivarustus

POS 1 säilib olemasolev telekommunikatsiooniühendus, planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustuseks laiendatakse vajadusel krundi sisest telekommunikatsioonivõrku.

2.7 Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui hoonetevaheline kuja naaberkrundil asuva hoonega on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

2.8 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringu realiseerimiseks vajalikke projekte koostades tuleb pidada silmas erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid alljärgnevas:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Lisaks eelnevale võiks vajadusel tagada:

- jälgitavuse (sh ka videovalve planeeringuala ulatuses (välistada tuleb elamualade jälgitavus));
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- sobiva maastikukujunduse, arhitektuuri ja teed;
- ühises kasutuse olevate alade korrashoiu.

2.9 Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused

Hoonete projekteerimisel arvestada ala ümbritsevate teedega – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisel. Kõrvalmaantee nr 23165 Tehase tee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekteerimisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.

Vajadusel ette näha meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi võimalike leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeringu elluviimise järgselt tuleb tagada, et planeeritud katastriüksuselt ei leviks seal toimuva tegevuse tõttu ülenormatiivset müra naabermaaüksustele.

2021. ja 2022. a viidi planeeringuala ümbruses (vt Skeem 3) läbi müra mõõtmised ning koostati mürakaardid. Mürauringu (Promethor Oy töö nr PR10465), koostamise eesmärk oli üle kontrollida olemasoleva olukorra vastavus müra normtasemetele ning hinnata perspektiivsete tegevuste elluviimise võimalust müraaspektist lähtuvalt (ehk tegevuste vastavust müra normtasemetele). Samuti oli töö eesmärgiks müra vähendamise meetmete vajaduse hindamine. Mürauring sisaldas nii olemasoleva olukorra müra hindamist (sh nii müra mõõtmist kui ka müra leviku modelleerimist) kui ka perspektiivse olukorra (olemasolevad müraallikad, millele on lisatud Rummu kinnistule kavandatav palgiladustusala) müra modelleerimist. Praegusele Tehase kinnistule kavandatavaid perspektiivseid tootmishooneid mürauringus ei arvestatud, kuna täpsem info nende kohta selgub projekteerimise etapis.



Skeem 3. 2021-2022. a müra mõõtepunktide skeem (väljavõte Promethor Oy tööst nr PR10465).

Mürauringu olulisemad järeldused on järgmised:

- Müra mõõtepunktis nr 7 (Kruusamäe kinnistu tehasest lääne-loode suunas) on nii olemasolevas kui perspektiivses olukorras ületatud öine müra piirväärtus 45 dB. Mürauringu järeldustes (ptk 6) on märgitud, et „Mürataseme vähendamiseks piinormile vastavaks (mõõtepunktis 7) tuleb rakendada müra vähendavaid tegevusi (müraallikate

täiendav isoleerimine või summutite paigaldus) müraallikatele 10 (aspiratsioonisüsteem) ja 24 (üks ventilaatoritest).“ Mürauringu järeldestele võib lisada, et nimetatud müraallikate puhul (müraallikate täpne asukoht ja kirjeldused on toodud mürauringus) müra vähendavate meetmete rakendamine vähendab tõenäoliselt mürataset kõigi tehasest põhja- ja läänesuunas asuvate alade (sh lähimate eluhoonete) juures. Müraolukord tehasest lõuna- ja kagusuunas nendest muudatustest tõenäoliselt ei muutu.

- Tehasest lõunasuunas kavandatava tootmisala laienduse lähiümbruses (lähimate eluhoonete juures) on mürauringu kohaselt tagatud nii päevasele (60 dB) kui ka öisele tööstusmüra piirväärtusele (45 dB) vastavad tingimused.
- Tehasest lõunasuunas kavandatava tootmisala laienduse osas tuleb rõhutada, et normidele vastav öine olukord on tagatud juhul, kui kavandataval ladustamisplatsil ööpäevaringselt töötava frontlaaduri (mürauringus defineeritud allikas nr 2) poolt tööprotsessi raames (sh arvestades laaduri liikumist, palkide liigutamise seotud müra) tekitatav müratase (müraemissioon L_{WA}) vastab arvutuste (modelleerimise) aluseks olnud väärtusele (ehk L_{WA} 90 dB). Teoreetiliselt võib olla lubatud ka 2-3 dB võrra mürarikkama masina kasutamine, kuna arvutuslikult (vastavalt mürauringus toodud mürakaartidele) on lähimate eluhoonete juures öise müra piirväärtuse (45 dB) tagamist silmas pidades 2-3 dB suurune varu.

Mürauringu koostajate Promethor Oy hinnangul on võimalik kavandatav tegevus müraaspektist lähtuvalt ellu viia, kuid järgida tuleb eespool toodud tingimusi.

Akukon Eesti OÜ koostatud mürahinnangus on antud järgnevad soovitusel tagamaks, et detailplaneeringu elluviimisel müraolukord müratundlike hoonete jaoks oluliselt ei muutuks:

- Kui alale nähakse ette tegevused, mis toimuvad peamiselt siseruumides, siis planeeritava hoone välispiirde ühisolatsiooni peab tagama, et hoones sees toimuvad tegevuste mõju ei ulatuks hoonest väljaspoole.
- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni.
- Planeeritava hoone tehnokommunikatsioonide välisosad projekteerida hoone sellistesse osadesse, kus nende mõju ümbritsevale keskkonnale ja lähimatele müratundlikele hoonetele oleks minimaalne ehk müratundlikest hoonetest eemale. Kusjuures tuleb valida seadmed, mille mürakarakteristikud tagavad vastavate nõuete täitmise või kasutada müra levikut piiravaid konstruktsioone (nt mürakaitsekraane seadmete vahetus läheduses) või tehnilisi lahendusi (nt mürasummutid).
- Mürarikaste tegevuste või tööde asukohad kavandada hoone mahtu ja/või kohtadesse, kus nende mõju elamualadele on minimaalne.

Kavandatava tootmisala laiendamise järgselt on soovitatav läbi viia müra kontrollmõõtmised (sh öisel ajal) kontrollimaks olukorra vastavust kehtivatele normtasemetele. Normtaseme ületamise korral tuleb ette näha täiendavad meetmed müra leviku piiramiseks (nt kehtivatele standarditele vastavad müratõkked, väiksema müratasemega masinate ja/või töövõtete kasutamine või öised piirangud laaduri tööle lähimate eluhoonete poolsetel aladel).

Välisõhu kvaliteediga seondult ei kavandata detailplaneeringuga teadaoleva informatsiooni alusel tegevusi või objekte, mis võiksid märkimisväärselt mõjutada piirkonna õhusaaste olukorda ning kumulatiivset mõju ei teki. Tehase kinnistule perspektiivselt rajatavate tootmishoonete asukoht ning nendes kavandatav tegevus selgub projekteerimise etapis. Õhusaasteloa kohustusega paikse

heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba vastavalt atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lõikele 6. Keskkonnamoju taotluse protsessi käigus tuleb hinnata kavandatavate tootmishoonete heiteallikate koosmõju olemasolevate heiteallikatega.

Planeeringualalt ärajuhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele.

Juhul, kui pinnasetööde käigus avastatakse pinnasereostust, on vajalik reostunud pinnas eemaldada ning anda käitlemiseks üle vastavat õigust omavale ettevõttele.

Kavandatava tegevusega kaasnevad jäätmed tuleb koguda, hoiustada ning käidelda vastavalt kehtestatud nõuetele. Planeeringu elluviimisel tuleb lahendada nõuetekohane reovee- ja prügikäitlus, millega välistatakse reoainete sattumine pinnasesse, pinna- ja põhjavette, seda nii ehitustegevuse, laoplatši kui hoonete eksploatatsiooni käigus. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerite asukoht täpsustada projekteerimisel.

Planeeritud hoonestus ei mõjuta naabermaaüksustel asuvate eluruumide insolatsioonitingimusi.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju eelhindangu tulemusel leiti, et eelhindangus kirjeldatud tingimustel ei ole planeeringu elluviimisel põhjust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes.

Natura eelhindamise tulemusel jõuti järeldusele, et detailplaneeringu elluviimisel on välistatud ebasoodsa mõju teke Natura 2000 Otepää loodusala ja Otepää linnuala kaitse-eesmärkidele ning asjakohase hindamise läbiviimine ei ole vajalik.

Keskkonnamõju eelhindangus on välja toodud, et olulise ebasoodsa keskkonnamõju välistamiseks on vaja edasises protsessis arvestada järgnevaga:

- planeeringulahenduse väljatöötamisel ja kavandatava tegevuse elluviimisel on oluline arvestada üldplaneeringus tootmismaaale esitatud tingimusi, et säiliks puhverala, mis leevendaks tootmismaalet lähtuvat võimalikku mõju;
- planeeringuga kavandatavate tegevuste elluviimisel tuleb tagada, et ei mõjutata pinna- ja põhjavete kvaliteeti;
- mahavalgunud naftaproduktid tuleb eemaldada kuivmenetlusega, mis välistab õnnetuse korral loodusesse kemikaalide, määrdeainete vms sattumise; planeeritava ladustusala kuivendamiseks ning kogutava sademevee setitamiseks ning suublasse juhtimiseks on kavandatud täiendav settetiik, millest on võimalik väljavool tõkestada ja reostus eemaldada;
- kavandatava tootmisala laiendamise järgselt on soovitatav läbi viia müra kontrollmõõtmised (sh öisel ajal) kontrollimaks olukorra vastavust kehtivatele normtasemetele; normtaseme ületamise korral tuleb ette näha täiendavad meetmed müra leviku piiramiseks (nt müratõkked või statsionaarsed palgivirnad ladustamisplatsi ääres, väiksema müratasemega masinate ja/või töövõtete kasutamine või öised piirangud laaduri tööle lähimate eluhoonete poolsetel aladel);
- kavandatava tegevusega kaasnevad jäätmed tuleb koguda, hoiustada ning käidelda vastavalt kehtestatud nõuetele; planeeringu elluviimisel tuleb lahendada nõuetekohane reovee- ja



prügikäitlus, millega välistatakse reoainete sattumine pinnasesse, pinna- ja põhjavette, seda nii ehitustegevuse, laoplatsti kui hoonete eksploatatsiooni käigus;

- visuaalse häiringu vähendamiseks on vaja tagada planeeringulahendusega piisav kaitsehaljastus;
- liigse valgusreostuse vältimiseks kasutada valgustuslahendusi, mille reflektorid on ehitatud nii, et valgustid on suunatud vaid valgustamist vajavale objektile ja üleliigse valguse hulk on minimaalne (vältida valgustuse suunamist aladele, kus inimesi ei liigu); kindlasti peaksid valgustid olema optimaalse võimsusega; välisvalgustuse kavandamisel on mõistlik kaaluda ka anduritega valgusteid;
- õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba vastavalt atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lõikele 6; keskkonnaloe taotlemise protsessi käigus tuleb hinnata kavandatavate tootmishoonete heiteallikate koosmõju olemasolevate heiteallikatega.

Planeeringu koostamisel on eeltoodud planeeringulahendusele määratud tingimustega arvestatud. Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada muude esitatud tingimustega.

2.10 Servituutide seadmise vajadus

POS 1 läbivatele elektriliinidele on planeeritud isikliku kasutusõiguse või liiniservituudi vajadus elektrivõrgu valdaja kasuks. Läbi POS 1 krundi kulgevate kraavide toimimiseks on planeeritud isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus ülesvoolu jäävate kruntide valdajate kasuks, mille eesmärgiks on liigvee ärajuhtimine ning olemasoleva veerežiimi säilimine naabermaaüksustel, servituudiala määratakse projekteerimisel, kui on teada säilivate ja ümbersuunatavate kraavide asukohad.

2.11 Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus

Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus puudub.

2.12 Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Tehnovõrkude rajamine toimub kokkuleppel võrguettevõttega vastavalt projektile.

Otepää vald ei võta endale kohustusi planeeringu elluviimisel. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ega müra normtasemete tagamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha ümberehituseks tuleb taotleda Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada ptk 2.9 ning keskkonnamõju eelhindangus toodud nõuetega.





3 Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Täiendatakse edasisel planeerimisel.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

Täiendatakse edasisel planeerimisel.



4 Joonised (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

1.	Situatsiooniskeem	M 1:15 000
2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:5000
3.	Olemasolev olukord	M 1:1000
4.	Põhijoonis	M 1:1000

